

aşınmazın hisseli malikleri olacağı, inşaatın yapımının ise dava dışı B.B.'in onayına tabi olduğu, tevhidin yapılması sonrasında dava dışı B. B.'in inşaata onay vermekten kaçınabileceği, bu kaçınma halinde de davalının arsasını eski hale döndüremeyeceği, taşınmaz hisseli olup, ancak ortaklığın giderilmesi davası açabileceği, bu nedenlerle davacının sözleşmenin feshinde haklı olduğunu ispatlamadığı, davacı ile dava dışı B. B. arasında arsa payı karşılığında inşaat

sözleşmesi imzalanmadığı, bu nedenle de davalıdan geri dönüşü olamayacak olan tevhit işlemlerini yapmasının beklenemeyeceği, bu hali ile temerrüdünden söz edilemeyecek olan davalıdan cezai şart istenemeyeceği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir. ... Hal böyle iken tevhit işlemi için belediyeye başvurulmuş, tevhit işlemi için herhangi bir engel bulunmadığı anlaşılmış iken, bu aşamada davalı arsa sahibi tevhit talebinden 13.05.2011 tarihinde vazgeçmiş, böylece

sözleşmenin ifa edilmesine herhangi bir haklı sebebi olmaksızın engel olmuştur. Sözleşmedeki taahhütleri nazara alındığında ve davalının herhangi bir irade fesadı hali ileri sürmemesi karşısında, ahde vefa kuralı gereğince sözleşmeye uygun davranılması gerekir. Ne var ki, davalı bu gereğe uygun davranmamış, sözleşmenin sona ermesine neden olmuştur. Bu durumda, davacının dönme işlemi yerinde olduğu gibi, aynı sözleşmenin 7. maddesi uyarınca vazgeçme hali için kararlaştırılan cezai şartın

**da davacıya ödenmesi gerekir.
... Değınilen hususlar dikkate
alınmadan, hatalı
değerlendirme ile yazılı
şekilde davanın reddine karar
verilmesi usul ve yasaya
aykırı olmuş, bozmayı
gerektirmiştir. ..**

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2014/5041

Karar No:2014/8246

K. Tarihi:18.12.2014

MAHKEMESİ : Çorum 2. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 10/12/2013

NUMARASI : 2011/596-2013/425

Taraflar arasındaki sözleşmenin iptali davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün davacı vekilince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davacı vekili Av. R.. B.. gelmiş, davalı taraftan gelen olmadığından onun yokluğunda duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatın sözlü açıklaması dinlenildikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup

düşünüldü.

– KARAR –

Davacı vekili, müvekkili ile davalı arasında 14.04.2011 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, buna göre, davalı adına tescilli 4 parsel numaralı arsa ile dava dışı B. B. adına tescilli .. parsel numaralı arsaların tevhidini, ifrazı ve yola terkini işlemlerinin yapılması sonrasında bina yapılacağına, sözleşme şartlarının yerine getirilmemesi veya sözleşmeden vazgeçmesi halinde 50.000,00 TL cezai şart ödenmesinin kararlaştırıldığını, bu çerçevede davalı adına vekili ile dava dışı ..numaralı parsel maliki B. B.'in başvurusu üzerine belediye encümenince tevhit, ifraz ve yola terk işlemlerinin kabul edildiğini, davalının kadastro aşamasında her nedense işlemlerden vazgeçerek vekilini de azlettiğini, böylece tevhit işlemlerinin gerçekleşmediğini, esasen anılan parsellerini tevhit edilmesi koşulu ile bina yapılabileceğini, işlemlerin tamamlanabilmesi için keşide edilen ihtara olumlu cevap verilmediğini ileri sürerek, davalının haksız eylemleri nedeniyle sözleşmenin feshine, sözleşme ile kararlaştırılan 50.000,00 TL cezai şart bedelinin tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre; davalı arsası ile dava dışı B. B.arsasının tevhid edilmesi halinde inşaat yapılabileceği, dava dışı B. B. ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmadığı, tevhid sonrasında davalı ile dava dışı B. B.'in taşınmazın hisseli malikleri olacağı, inşaatın yapımının ise dava dışı B.B.in onayına tabi olduğu, tevhidin yapılması sonrasında dava dışı B. B.'in inşaatı onay vermekten kaçınabileceği, bu kaçınma halinde de davalının arsasını eski hale döndüremeyeceği, taşınmaz hisseli olup, ancak ortaklığın giderilmesi davası açabileceği, bu nedenlerle davacının sözleşmenin feshinde haklı olduğunu ispatlamadığı, davacı ile dava dışı B. B. arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmadığı, bu nedenle de davalıdan geri dönüşü olmayacak olan tevhit işlemlerini yapmasının beklenemeyeceği, bu hali

ile temerrüdünden söz edilemeyecek olan davalıdan cezai şart istenemeyeceği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir.

Kararı, davacı vekili temyiz etmiştir.

Taraflar arasında düzenlenen 14.04.2011 tarihli arsa payı karşılığın inşaat sözleşmesinin Ç. İli, M. İlçesi, K. Mahallesi, K. Sokakta K. .. Ada, .. Parsel sayılı taşınmaza ilişkin olduğu, bu yerde inşaat yapılabilmesi komşu dava dışı B. B.'e ait .. Parsel sayılı taşınmaz ile tevhit edilmesine bağlıdır. Sözleşme kapsamı ile bu husus tarafların kabulünde olup, tevhit işlemine engel olacak herhangi bir davranıştan kaçınmaları zorunludur. TBK 171(BK 150)

Hal böyle iken tevhit işlemi için belediyeye başvurulmuş, tevhit işlemi için herhangi bir engel bulunmadığı anlaşılmış iken, bu aşamada davalı arsa sahibi tevhit talebinden 13.05.2011 tarihinde vazgeçmiş, böylece sözleşmenin ifa edilmesine herhangi bir haklı sebebi olmaksızın engel olmuştur. Sözleşmedeki taahhütleri nazara alındığında ve davalının herhangi bir irade fesadı hali ileri sürmemesi karşısında, ahde vefa kuralı gereğince sözleşmeye uygun davranılması gerekir. Ne var ki, davalı bu gereğe uygun davranmamış, sözleşmenin sona ermesine neden olmuştur. Bu durumda, davacının dönme işlemi yerinde olduğu gibi, aynı sözleşmenin 7. maddesi uyarınca vazgeçme hali için kararlaştırılan cezai şartın da davacıya ödenmesi gerekir.

Değınilen hususlar dikkate alınmadan, hatalı değerlendirme ile yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olmuş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile kararın davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, 1.100,00 TL duruşma vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacıya ödenmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 18.12.2014 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.